

# Inbjudan till Markanvisningstävling

Kavlås Äng

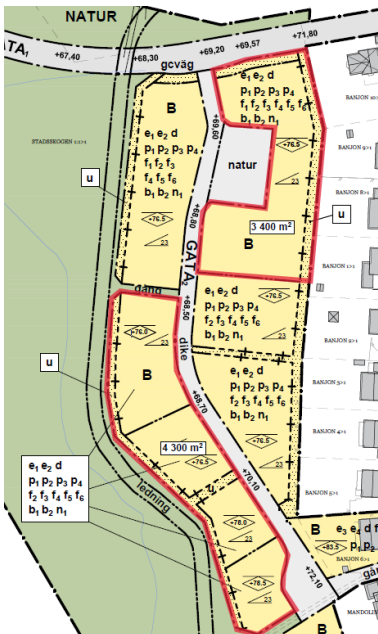
# Markanvisning

Nu tas ett steg i att skapa fler småhus som fler alingsåsare har möjlighet att efterfråga genom markanvisningstävlingen för Kavlås äng. De nya bostäderna ska byggas i en traditionell stil som knyter an till och stärker Alingsås småstadskaraktär och unika identitet.

Syftet med markanvisningstävlingen är att med hjälp av förfarandet tillskapa vackra och klimatsmarta bostäder av hög kvalitet, i linje med Alingsås kommuns Vision 2040:

*Alingsås är Västsveriges vackraste kulturstad i en levande bygd. Genom nytänkande, engagemang och tillgänglighet skapar vi livskvalitet för alla.*

Området som ska anvisas utgörs av två delområden inom detaljplan för *Bostäder och genomfartsgata vid Kavlås Äng*. Den vinnande aktören kommer att tilldelas bägge områdena.



Områden som avses tilldelas, markerade med röd begränsningslinje.

## Faktaruta

**Fastighetsbeteckning:** Del av Alingsås Stadsskogen 1:1 (lantmäteriförrättning pågår).

**Total markyta:** cirka 7 700 m<sup>2</sup> (3 400 m<sup>2</sup> + 4 300 m<sup>2</sup>).

**Användning:** Bostäder

**Byggrätt bruttoarea (BTA):** cirka 3 400 m<sup>2</sup>.

**Markpris:** 3 750 kr/m<sup>2</sup> BTA.

**Upplåtelseform:** Äganderätt.

## Markanvisningsprocess

Markanvisningsprocessen är uppdelad i två steg:

### Steg 1: Prekvalificeringsfas

Processen inleds med en intresseanmälan, vilken är öppen för alla aktörer som önskar inkomma med en idé om tänkbar byggnation i området. En aktör kan vara ett enskilt bolag eller en projektorganisation bestående av flera bolag.

Projektidén ska överensstämma med de förutsättningar som ges i detta dokument

Intresseanmälan **ska** innehålla:

- Kortfattad projektidé innehållande beskrivning av hur aktören avser uppnå önskvärda kvaliteter, gärna med illustrationsmaterial.
- Schema/kort beskrivning av aktörens projektorganisation (huvudansvarigt bolag, ansvarig projektutvecklare, ev. arkitekt, ev. samarbetspartners).
- Tre referensprojekt av liknande eller större omfattning som projektet.
- Enklare situationsplan.

Referensexemplen som presenteras har som syfte att stärka projektidén, samt styrka projektorganisationens förmåga att genomföra projektidén. Minst ett referensprojekt ska vara med huvudansvarigt bolag och minst ett ska vara med uppdragsansvarig arkitekt (om extern arkitekt finns med i projektorganisationen). Övriga referensexempel får vara personbundna till ansvarig projektutvecklare. Referensprojekten ska vara genomförda.

Utifrån inkomna intresseanmälningar väljs de tre aktörer ut som bedöms ha bäst möjlighet att genomföra projektet och uppnå de kvaliteter som definieras i avsnittet "Förutsättningar".

Alla inblandade företag ska ha sunda och stabila ägarförhållanden, samt ha den finansiella styrka som krävs för att genomföra projektet. Aktören ska, om kommunen kräver, kunna tillhandahålla en kreditupplysning.

## Steg 2: Tävlingsförfarande

I steg 2 ska de tre aktörer som valdes ut omsätta sin projektidé till ett konkret och gestaltat förslag.

I detta steg poängsätts tävlingsförslagen efter utvärderingsprotokoll, utifrån följande kategorier och viktning:

- **Gestaltning 50 p**
- **Boendemiljö 30 p**
- **Klimatpåverkan 20 p**

Kategorierna presenteras utförligt i avsnittet *Förutsättningar*.

I samband med steg 2 kommer aktören behöva ta fram renderingar/visualiseringar av förslaget.

Det förslag som erhåller högst totalpoäng i steg 2 kommer att presenteras för kommunstyrelsen med förslag till beslut att ge den vinnande aktören möjlighet att teckna markanvisningsavtal med kommunen avseende området.

Tävlingsbidraget ska innehålla:

- Detaljerad situationsplan
- Gatuperspektiv som visar hur föreslagen bebyggelse upplevs från lokalgatan och genomfartsgatan
- Redovisning av uppskattad klimatpåverkan angivet i kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA under byggskedet för byggnadsdelarna klimatskärm, bärande konstruktionsdelar samt innerväggar.
- Redovisning av antal m<sup>2</sup> BTA, BOA samt antal bostäder.
- Tidplan för projektet
- Beskrivning med tillhörande illustrationsbilder av förslaget, med tyngdpunkt vid de kvaliteter som definieras i avsnittet "Förutsättningar".

Aktörerna som väljs ut kommer att ha ett startmöte med kommunen för dialog angående förutsättningarna i steg 2.

# Förutsättningar

## Markpris

För tävlingen används ett fast markpris baserat på värdebedömningar, med hänsyn taget till tävlingens förutsättningar. Markpriset för denna tävling är 3 750 kr/m<sup>2</sup> per BTA. För information angående betalningsgrundande BTA, se bilaga *Vilka ytor tar vi betalt för?*

## Detaljplan

För området gäller detaljplan *Bostäder och Genomfartsgata vid Kavlás äng*, antagen av Kommunfullmäktige i Alingsås kommun 22-06-15.

## Kvaliteter

### Gestaltning 50 p

Den övergripande inriktningen för bebyggelsen är att tydligt knyta an till den traditionella trädgårdsstadens arkitektur och principer, med omsorgsfullt utformad fasad och tak i enlighet med detaljplanens bestämmelser om material- och kulörval.

Gestaltning och utformning av bebyggelsen med tillhörande förgårdsmark definierar hur området kommer att upplevas, varför stor omtanke och omsorg måste tillägnas ämnet.

### Byggnad

Bebyggelsen ska tillföra ett väl gestaltat inslag i området, genom variation i färgsättning, volym och takutformning.

Huvudbyggnader placeras något indragen från gatan (cirka 4-6 meter), för att få plats med förgårdsmark som skapar mötet med gatan. Komplementbyggnader följer som minst placeringen av huvudbyggnadens fasadlinje.

Bebyggelsen kan uppföras som större huskroppar med regelbunden fasadindelning (radhus), alternativt som enheter sammanbyggda med komplementbyggnad (kedjehus). Färgsättning får gärna variera mellan enheterna för att skapa en variationsrik utformning.

Fasaden ges en detaljrik utformning, exempelvis genom dörr-/fönsteromfattningar, listverk eller gestaltad sockel.

Förhållandet mellan tak och fasad är cirka 30-50% tak och 70-50 % fasad. Taken ges en variationsrik utformning, genom exempelvis framhävd takfot, frontespiser eller takkupor.

### Utemiljö

Förgårdsmarken är en del av gaturummet och utgör en andelsmässigt stor del av detta. Förgårdsmarken kan vara avgränsad mot gatan med låg häck eller lågt staket.

På förgårdsmarken ska träd och växtlighet förekomma för att skapa områdets trädgårdskaraktär. Förgårdens karaktär och gestaltning är viktig, då förgårdsmarken tillsammans med byggnaders utformning ger området sin trädgårdsstadskaraktär.

### Boendemiljö 30 p

Målsättningen är att i området tillskapa bostäder som innehar småhusets kvaliteter, i ett yteffektivt format.

### Inomhus

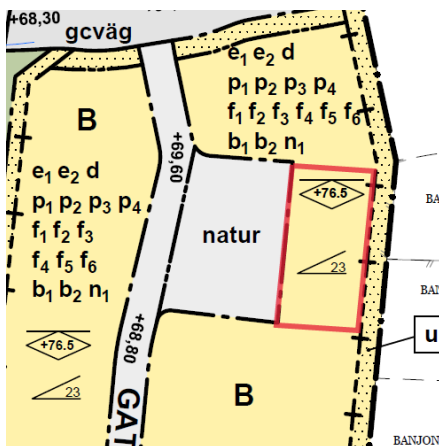
Boarean för bostäderna bör vara under 100 m<sup>2</sup>. Storleken är önskvärd eftersom det skapar en boendeform som är yteffektiv och hamnar i segmentet mellan lägenhet och friliggande villa.

Bostäderna ska innehålla minst 3 rum och kök, varav minst två av rummen ska kunna nyttjas som sovrum. Bostädernas planlösning ska vara genomtänkt, med tydligt fokus mot effektivt nyttjande av boarean.

### Utomhus

Bakom huvudbyggnaden finns de privata trädgårdarna. På trädgården ska det finnas plats för exempelvis uteplats och odling. Trädgårdarna kan avgränsas från varandra med häck eller annat naturinspirerat insynskydd.

Parkering anordnas i första hand på varje enskild fastighet. I det norra området kan parkering anordnas samlat inom område markerat med röd begränsningslinje på bilden nedan. Om parkering anordnas samlat kan parkeringen med fördel tonas ned från gatan/allmän plats med hjälp av växtlighet, staket eller komplementbyggnader. Möjlighet att ladda elbil bör finnas på varje enskild parkeringsplats.



Område lämpligt för eventuell samlad parkering för norra området markerad med röd begränsningslinje.

### Klimatpåverkan 20 p

Alingsås kommun ser positivt på åtgärder och materialval som medför en minskad klimatpåverkan i samband med byggnation. I steg 1 ska aktören presentera och förklara de åtgärder

som aktören avser genomföra för att minska klimatpåverkan under byggskedet.

Byggnationens uppskattade klimatpåverkan under byggskedet (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA) för byggnadsdelarna bärande konstruktionsdelar, klimatskärm samt innerväggar kommer att efterfrågas i steg 2 av markanvisningsprocessen. Av aktören angivet värde kommer att följas upp och under byggprocessen till färdig klimatdeklaration, med vitespåföljd om värdet överskrids vilket regleras i markanvisnings- och marköverlåtelseavtal.

Även premierande är åtgärder som bidrar till en minskad klimatpåverkan under driftskedet, genom exempelvis egen elproduktion eller omhändertagande och återbruk av dagvatten. Eventuella solceller behöver beakta detaljplanens bestämmelser som takutformning.

### Tekniska förutsättningar

**VA** – Köparen betalar anslutningsavgift, anslutningstaxa finns på kommunens hemsida. Frågor besvaras av Kretsloppsavdelningen, Alingsås kommun.

**EI/Fiber** – EI- och fibernätet ägs av Alingsås Energi Nät AB. Anslutningsavgifter betalas av köparen. Frågor gällande el- och fiberanslutning besvaras av Alingsås Energi Nät AB.

**Fjärrvärme** – Finns ej framdraget i området.

### Projektets förutsättningar

Följande förutsättningar gäller för projektets genomförande.

- Upplåtelseformen för bostäderna ska vara äganderätt.
- Föreslagen byggnation ska stämma överens med gällande detaljplan.

## Övriga förutsättningar

- Aktören ska tillsammans med kommunen kommunicera projektet.
- All verksamhet för etablering (byggbodas, etc.) ska hanteras inom av kommunen anvisad plats i samband med byggnation.
- Ingen planavgift tas ut i samband med beviljat bygglov.

## Avtal

När kommunstyrelsen beslutar att ge ett vinnande förslag möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen ska detta göras senast 3 månader från den dag då beslutet fattades av kommunstyrelsen.

Markanvisningsavtal tecknas med huvudansvarigt bolag. Avtalet kan sedan med kommunens godkännande överlätas på annat dotterbolag/gemensamt ägt bolag. Om avtal inte träffas inom denna tid har kommunen rätt att tilldela marken till någon annan aktör.

Markanvisningsavtalet reglerar villkoren för markanvisningen, dessa ska vara uppfyllda för att ett marköverlåtelseavtal ska upprättas.

Markanvisningen tidsbegränsas i detta fall till 28 februari 2025, men kan av kommunen förlängas om skäl föreligger. Ett utkast till markanvisningsavtal finns bifogat inbjudan där villkor för markanvisningen fastslås i enlighet med denna inbjudan. Genom att lämna intresseanmälan accepterar aktören innehållet i ett kommande markanvisningsavtal, se bilaga 2.

Ett marköverlåtelseavtal upprättas efter beviljat bygglov, då det står klart att villkoren som är uppsatta i markanvisningsavtalet har uppfyllts. I avtalet behandlas köpeskilling baserat på beviljat bygglov, samt övriga villkor för överlåtelsen.

Denna tävling faller inte inom ramen för Lag (2016:1145) om offentlig upphandling. Alingsås kommun har rätt att förkasta inkomna

intresseanmälningar och tävlingsbidrag utan ersättningskyldighet. Aktören deltar på egen risk och bekostnad.

## Tidplan

**Intresseanmälan ska lämnas in senast den 22 januari kl. 23:59 2023** via e-tjänst på följande länk: <https://minasidor.alingsas.se/kavlas>

Intresseanmälningar som inkommer efter denna tidpunkt förkastas.

Alingsås kommun har som mål att tilldelning ska beslutas vid kommunstyrelsens sammanträde i juni 2023.

## Frågor och svar

Frågor ställs till [jesper.sjogren@alingsas.se](mailto:jesper.sjogren@alingsas.se), märk tydligt i mailrubriken att det avser en fråga. Frågor kommer att besvaras via mail, fråga och svar som är av intresse för övriga kommer att publiceras löpande på tävlingens sida: <https://www.alingsas.se/bygga-bo-och-miljo/samhallsplanering/mark/pagaende-markanvisningar/markanvisningstavling-kavlas-ang/>

Sista dag för att ställa frågor är **18 januari 2023**.

## Bilagor

**Bilaga 1.1**, Detaljplan

**Bilaga 1.2**, Planbeskrivning

**Bilaga 1.3**, Bullerutredning

**Bilaga 1.4.1**, Geoteknisk utredning 2010-05-04

**Bilaga 1.4.2**, PM Stabilitet 2015-03-12

**Bilaga 1.4.3**, Geotekniskt utlåtande MUR 2022-05-09

**Bilaga 1.4.4**, Geotekniskt utlåtande PM 2022-05-09

*Utredningarna är tillräckliga för avvägningar i samband med detaljplaneläggning, vid byggnation kan fördjupade utredningar krävas.*

**Bilaga 2**, Utkast, Markanvisningsavtal

**Bilaga 3**, Parkeringsnorm för Alingsås kommun

**Bilaga 4**, DWG-fil över planområdet

**Bilaga 5**, Vilka ytor tar vi betalt för?